:: ॐ વેચાણ દસ્તાવેજ ॐ ::

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૬૮૪ ,૬૮૪ પૈકી ૧, ૬૮૭/૨,૭૧૭/૧ તથા ૭૧૭/૨, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં થાય છે જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૫+ ૫૯+ ૮૭/૨ આપવામાં આવેલ છે.તેના ૪૪૨૩-૦૦ *ચોરસ મીટર બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ* **સન બંગલોઝ** *નામની યોજનામાં આવેલ* **.......ટાઈપ**ના **બંગલા નંબર-.............**વાળી *મિલકતનો જમીનના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેનો જમીનનો નેટ* **પ્લોટ એરીયા ....ચોરસ મીટર** *આવેલ છે.તેમજ વ.વ.કોમન જગ્યા પૈકી ખરીદનારના હિસ્સાની વ.વ. ....***ચોરસ મીટર** *જમીન કે જેની કયારેય કકડાવાર વહેચણી ના થઈ શકે તે સહીતની જમીન તથા તેમાં આવેલ* **............ ચારસ મીટર કારપેટ એરીયા** *તથા* **વરંડા એરીયા .... ચોરસ મીટર**,**બાલ્કની એરીયા ....ચોરસ મીટર** *તથા* **વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)કુલ કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હકકો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ -રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વપરાશ ઉપયોગ તથા સહિયારી સગવડતાઓના વગર વહેચાયેલા વરાડે પડતાં સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકતનો વેચાણ લેખ* **રૂપિયા-.................,અંકે રૂપિયા ....પુરા**નો :-

જોગ લખી આપનારઃ- એકતરફવાળાઃ-

મે.સનસાઈન ઈન્ફ્રાકોન

PAN: ADBFS 5289 D

(રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર- પીઆર/જીજે/ગાંધીનગર/કલોલ/ઔડા/............ છે.)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી

લાલાભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ- પુખ્તવયના,ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો-વેપાર ,ઓફીસ-દુકાન નંબર-૩,ફોર્ચ્યુન એમ્પાયર,બોરીસણા રોડ,કલોલ,તા.કલોલ,જી.ગાંધીનગર

જેમને હવે પછી આ " વેચાણ દસ્તાવેજમાં " વેચાણ આપનાર " અથવા " એકતરફવાળા " એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ વાલી વારસો સકસેસરો એસાઈનીઓ એકઝીકયુટરો એડમીનીસ્ટ્રેટરો,ટ્રાન્સફરીઓ,ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>વેચાણ લેનારઃ- બીજીતરફવાળાઃ-</u>

....

પાન કાર્ડ નંબર-

આધાર નંબર- ....

ઉ.વ.આ- પુખ્તવયના,ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો-......... ,રહેવાસી-

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર અથવા બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ વાલી વારસો સકસેસરો એસાઈનીઓ એકઝીકયુટરો એડમીનીસ્ટ્રેટરો,

ટ્રાન્સફરીઓ,ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૬૮૪ ,૬૮૪ પૈકી ૧, ૬૮૭/૨,૭૧૭/૧ તથા ૭૧૭/૨, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં થાય છે જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૫+ ૫૯+ ૮૭/૨ આપવામાં આવેલ છે.તેના **૪૪૨૩-૦૦** *ચોરસ મીટર બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ* **સન બંગલોઝ** *નામની યોજનામાં આવેલ* **.......ટાઈપ***ના* **બંગલા નંબર-.............***વાળી મિલકતનો જમીનના બાંધકામ વાળી*

મીલકત કે જેનો જમીનનો નેટ **પ્લોટ એરીયા ....ચોરસ મીટર** *આવેલ છે.તેમજ વ.વ.કોમન જગ્યા પૈકી ખરીદનારના હિસ્સાની વ.વ. ....***ચોરસ મીટર** *જમીન કે જેની કયારેય કકડાવાર વહેચણી ના થઈ શકે તે સહીતની જમીન તથા તેમાં આવેલ* **............ ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા** *તથા* **વરંડા એરીયા .... ચોરસ મીટર,બાલ્કની એરીયા ....ચોરસ મીટર** *તથા* **વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)કુલ કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હકકો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વપરાશ ઉપયોગ તથા સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મીલકત અમો એકતરફવાળા ની સંપુર્ણ માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજા રહિત મીલકત છે. જેને હવે પછીઆ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ બંગ્લોઝ અથવા સદરહું મીલકત અથવા સદરહું યુનીટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.*

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૬૮૪ ,૬૮૪ પૈકી ૧, ૬૮૭/૨,૭૧૭/૧ તથા ૭૧૭/૨, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં થાય છે જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૫+ ૫૯+ ૮૭/૨ આપવામાં આવેલ છે.તેના ૪૪૨૩-૦૦ *ચોરસ મીટર બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીની કુલ સંયુકત માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.*

(૨) સદરહુ સર્વે નંબર-૬૮૪ તથા ૬૮૪ પૈકી ૧ જમીન સબંધી કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર-સી.બી./જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૭૩/૧૭/વશી/૧૯૭૫૬ થી ૧૯૭૭૦/૨૦૧૮ તારીખ- ૦૫/૦૬/૨૦૧૮ નારોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

તેવી જ રીતે સદરહુ સર્વે નંબર-૬૮૭/૨,૭૧૭/૧ તથા ૭૧૭/૨ જમીન સબંધી કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર-સી.બી./જમીન/તત્કાલ/બી.ખે./એસ.આર./૨૪૩/૧૭/વશી ૩૫૭૨૯ થી ૩૫૭૪૨/૨૦૧૮, તારીખ- ૨૯/૦૯/૨૦૧૮ નારોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહ સર્વે નંબર-૬૮૪ પૈકી ૧ કુલ હેકટર-૦-૨૦-૭૪ કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૫૫ માં સામેલ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ પૈકીતેના ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર-૧૨૪૮ બીનખેતીની જમીન મે.સનસાઈન ઈન્ફ્રાકોનએ પટેલ શકરીબેન વિઠ્ઠલદાસ વિગેરે પાસેથી મે.કલોલના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રીની કચેરી કલોલના અનુક્રમ નંબર-૧૧૩૫૭,તારીખ-૩૦/૧૦/૨૦૧૮ નારોજ વેચાણ રાખેલ છે. જેની નોધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોધ નંબર-૧૫૯૬૨ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ સર્વે નંબર-૬૮૪ કુલ હેકટર-૦-૨૦-૭૪ કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૫૫ માં સામેલ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ પૈકી તેના ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર-૧૨૪૯ બીનખેતીની જમીન મે.સનસાઈન ઈન્ફ્રાકોનએ પટેલ રમેશભાઈ અંબાલાલ પાસેથી મે.કલોલના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રીની કચેરી કલોલના અનુક્રમ નંબર-૧૦૮૬૬,તારીખ-૧૯/૧૦/૨૦૧૮ નારોજ વેચાણ રાખેલ છે. જેની નોધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોધ નંબર-૧૫૯૬૧ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ સર્વે નંબર-૬૮૭/૨,૭૧૭/૧,૭૧૭/૨ કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૫૮,૫૯,૬૪ તથા ૮૭ માં સામેલ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ ની ચોરસ મીટર-૩૭૩૫-૦૦ બીનખેતીની જમીન મે.સનસાઈન ઈન્ફ્રાકોનએ પટેલ ખોડાભાઈ છગનદાસ વિગેરે પાસેથી મે. કલોલના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રીની કચેરી કલોલના અનુક્રમ નંબર-૧૧૮૨૩,તારીખ-૧૩/૧૧/૨૦૧૮ નારોજ વેચાણ રાખેલ છે. જેની નોધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોધ નંબર-૧૫૯૮૪ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતો અનુસાર સદરહુ જમીનનોના અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર

બનેલ છીએ અને આમ સદરહુ જમીન હાલ મે.સનસાઈન ઈન્ફ્રાકોન નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે. સદરહુ બીનખેતીની જમીનના વેચાણ હકકે માલીક,કબજેદાર,ભોગવટેદાર થયેલા છીએ

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ,અમદાવાદના સીનીયર નગર નિયોજકશ્રીએ તેમના પત્ર નંબર-1114BDP19200132/55 થી તારીખ-૧૪/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ છે. તેમજ લે આઉટ પ્લાનો મંજુર કરેલ છે અને તે રીતે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર ઉપરોક્ત રહેણાંકના પ્લાનો પાસકરાવેલ છે.

(૩) આમ સદરહું જમીન કાયદેસરની જરુરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમોએ અમારા નાણાંથી " **સન બંગલોઝ** " ના નામથી ઓળખાતી ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું સ્કીમ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૪) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં રેરા નંબર-...થી કરાવેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ " **સન બંગલોઝ** " ના ઓળખાતી ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝની સ્કીમમાં આવેલ **.......ટાઈપના બંગલા નંબર-.........** વાળી મિલકતનો જમીનના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેનો જમીનનો નેટ **પ્લોટ એરીયા ....ચોરસ મીટર** આવેલ છે.તેમજ વ.વ.કોમન જગ્યા પૈકી ખરીદનારના હિસ્સાની વ.વ. ....**ચોરસ મીટર** જમીન કે જેની કયારેય કકડાવાર વહેચણી ના થઈ શકે તે સહીતની જમીન તથા તેમાં

આવેલ **........... ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા** *તથા* **વરંડા એરીયા .... ચોરસ મીટર,બાલ્કની એરીયા ....ચોરસ મીટર** *તથા* **વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કુલ કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હકકો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વપરાશ ઉપયોગ તથા સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મીલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નંદાવે અઘાટ વેચાણ*રૂપિયા-..............,અંકે રૂપિયા .... પુરા*માં આપવાનુ નકકી કરી તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પાસેથી નીચેની અવેજની વિગતમાં દર્શાવ્યા અનુસાર ચુકતે ગણી લઈને સદરહુ મીલકતનો આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.*

સદરહુ મીલકતનો એલોટમેન્ટ લેટર તારીખ-.......... નો તથા મે.કલોલના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રીની કચેરી,કલોલના **અનુક્રમ નંબર-.........,તારીખ-........** *ના રોજ થી રજીસ્ટ્રર બાનાખત કરાવેલ છે અને તેની તમામ શરતો અમોને કબુલ મંજુર છે. અને બંધનકર્તા રહેશે.*

<u>વેચાણઅવેજ લીધાની વિગતઃ-</u>

....

રૂપિયા-...................   અંકે રૂપિયા.......... પુરા

એ રીતેના કુલ અવેજના **રૂપિયા-..............,અંકે રૂપિયા ....પુરા** *તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોકત વિગતે ચુકવ્યા છે. તે રીતની પહોચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહું* " **સન બંગલોઝ** " *ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમ માં આવેલ* **....... ટાઈપના બંગલા નંબર-.............** *વાળી મિલકતનો જમીનના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેનો જમીનનો નેટ* **પ્લોટ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *આવેલ છે.તેમજ વ.વ.કોમન જગ્યા પૈકી ખરીદનારના હિસ્સાની વ.વ. ....* **ચોરસ મીટર** *જમીન કે જેની કયારેય કકડાવાર વહેચણી ના થઈ શકે તે સહીતની જમીન તથા તેમાં આવેલ* **.......... ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા** *તથા* **વરંડા એરીયા .... ચોરસ મીટર,બાલ્કની એરીયા .... ચોરસ મીટર** *તથા* **વોશ એરીયા ....ચોરસ મીટર** *(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)કુલ કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હકકો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વપરાશ ઉપયોગ તથા સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મીલકતઅમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસતાવેજથી વેચાણ આપી તેનો શાન્ત ,ખાલી અને પરોક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ. સદરહું મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ બી.યુ. પરમીશન લાવી આપેથી તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે. તથા સદરહુ મીલકત અન્વયે તમો બીજીતરફવાળા દ્રવારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેન્કમાં સ્વીકરાયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.*

(૬) સદરહુ સ્કીમના મેન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ માં સર્વીસ સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

(૭) એકતરફવાળા દ્રવારા બાંધવામાં આવેલ **સન બંગલોઝ** *સ્કીમના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી તથા બાંધકામ ગુણવત્તા બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ*

તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ મીલકત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજીતરફવાળા ને સંપુર્ણ સંતોષ છે. જેથી સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર નથી.સદરહું **સન બંગલોઝ** *ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ* **....... ટાઈપ***ના* **બંગલા નંબર-..........***વાળી મિલકતનો જમીનના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેનો જમીનનો નેટ* **પ્લોટ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *આવેલ છે.તેમજ વ.વ.કોમન જગ્યા પૈકી ખરીદનારના હિસ્સાની વ.વ.........* **ચોરસ મીટર** *જમીન કે જેની કયારેય કકડાવાર વહેચણી ના થઈ શકે તે સહીતની જમીન તથા તેમાં આવેલ* **......... ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા** *તથા* **વરંડા એરીયા .... ચોરસ મીટર,બાલ્કની એરીયા .... ચોરસ મીટર** *તથા* **વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કુલ કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હક્કો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વપરાશ ઉપયોગ તથા સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મીલકત વેચાણ કરેલી છે. અમો એકતરફવાળાઓ જુદા જુદા વ્યકિતઓને જુદા જુદા ક્ષેત્રફળના યુનીટોનુ વેચાણ કરેલું છે. તથા દરેક યુનિટ હોલ્ડર પાસેથી જુદો જુદો અવેજ બાંધકામવાળી મીલકત અનુસારનુ નથી, પરન્તુ મિલકતની સ્થીતી (સિચ્યુએશન) તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર આપેલ છે. આમ* **સન બંગલોઝ** *સ્કીમમાં આવેલ રોડ-રસ્તા,કોમન પ્લોટ,પાણીની ટાંકીનો હકક સ્કીમના દરેક સભ્યોનો કોમન રહેશે.તેના સિવાયની તમો કોઈ સગવડતાઓ તથા કોમન પ્લોટના કુલ એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદેલ યુનિટના દરેક વ્યકિતના વગર વહેચાયેલા સહીયારા રહેશે.સદરહુ યુનિટના બિલ્ટઅપ/સુપર બિલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે. અને તે તમોને કબુલ મંજુર છે.*

(૮) અમો એકતરફવાળા સદરહું સ્કીમના યુનીટ જુદી જુદી વ્યકિત કે કંપનીને વેચાણ કરવાના છે. તથા સદરહુ મીલકત ખરીદનારે દરેક વ્યકિત , પેઢી કે કંપનીએ

એકતરફવાળા દ્રવારા બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટી/એસોસએશન ના મેમ્બર થવાનુ ફરજીયાત રહેશે. તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના નીતી તથા ઠરાવોનુ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.આમ બીજીતરફવાળાએ પણ સદરહું સર્વીસ સોસાયટીના સભાસદ બનવાની શરત કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફવાળા ને વેચાણ આપેલ છે.

(૯)   સદરહું સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મીલકતો તથા સહિયારી રોડ -રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર ,હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી.સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરોને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી સહીયારી મીલકતો તથા સગડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,૨૦૧૬ ના નિતિ -નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાનીહોય છે જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે છે અનેરહેશે જે હકીકત બીજીતરફવાલા કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૧૦)   સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા **સન બંગલોઝ** *નામની સ્કીમમાં જે જે વ્યકિતઓ યુનીટો ખરીદે તેઓએ અન્ય યુનીટ હોલ્ડરો સાથે સહકારથી રહેવાનુ છે અને અન્વયે તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી.*

(૧૧)   હવેથી સદરહુ **સન બંગલોઝ** *નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ* **...........ટાઈપના બંગલા નંબર-...........** *વાળી મિલકતનો જમીનના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેનો જમીનનો નેટ* **પ્લોટ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *આવેલ છે.તેમજ વ.વ.કોમન જગ્યા પૈકી ખરીદનારના હિસ્સાની વ.વ. ....* **ચોરસ મીટર** *જમીન કે જેની કયારેય કકડાવાર વહેચણી ના થઈ શકે તે સહીતની જમીન તથા તેમાં આવેલ* **......... ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા** *તથા* **વરંડા એરીયા .... ચોરસ મીટર,બાલ્કની એરીયા .... ચોરસ મીટર** *તથા* **વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કુલ કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી*

મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો સકસેરો ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદિ અન્ય સભ્યો સાથે સહિયારી રીતે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીની નીતિ નિયમો અનુસાર તથા બહુમતિથી થયેલા ઠરાવોને આધિન તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે વસે વસાવે વેચે,સાટે,ગીરો,બક્ષીસ આપે યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા

હકકદાર છે.

(૧૨) સદરહુ **સન બંગલોઝ** નામની સ્કીમમાં આવેલી ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પ્લોટ,પ્લેસ,પાણીની પાઈપ,ગટર લાઈન,સુએઝ લાઈન તથા ઈલેકટ્રીકટ લાઈન,ટેલીફોન લાઈન,વિગેરે યુનીટમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા કોમન લાઈટો,માર્જીન જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હકક તથા સ્કીમની અન્ય સહ વપરાશીની વસ્તુઓમાં વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાલાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે ઉપર દર્શાવેલી કોમન જમીન કોમન એમીનીટીઝ તથાકોમન મિલકતનો પ્રત્યેક્ષ કબજો તમને એમીનીટીઝમાં સ્કીમના દરેક સભ્યોનો વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક હિત હિસસો રહેલો છે પરંન્તુ સ્કીમમાં યુનીટ ખરીદનાર કોઈપણ વ્યકિતને તેમાં સ્વતંત્ર હકકહિત હિસ્સો મળી શકશે નહી.

(૧૩) અમો એકતરફવાળા દ્રવારા બાંધવામાં આવેલ **સન બંગલોઝ** નામની સ્કીમાના **બંગલા નંબર-..........**ના બાંધવાની ગુણવત્તા તથા સ્કીમમાં આપેલ તમામ સુવિધાઓ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલટન્ટ પાસે જોઈ તપાસ લેવડાવી છે અને ભવીષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાધો,અવરોધ કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હકકદાર નથી તેની બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમો બીજીતરફવાલાને સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલ બંગલો પેઢી વેચાણ મળેલા બંગલાના પ્લોટની જમીનના તથા તે ઉપર આવેલ બાંધકામના સ્વતંત્ર હકક પ્રાત્પ થયેલા છે. તે સિવાય સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી

સ્કીમની સુવિધાની સહીયારી જગ્યાઓ, પાણીની ટાંકીઓ નળ ગટર અને ઈલક્ટ્રીક લાઈનો રસ્તા તથા પાર્કીગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં કોઈ તમો બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો સ્વતંત્ર હકક હિત હિસ્સો પ્રાત્પ થતો નથી તથા બીજીતરફવાળા સ્કીમની અન્ય બાકી રહેલી બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કોઈ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી / કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર મેળવી શકશે નહી કે ભવિષ્યમાં ઉપરોકત દર્શાવેલ તમામ બાબતો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ વાંધો,તકરાર કે દાવાદુવીસ કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય તકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહી તેવી બીજીતરફવાળાએ આપેલ સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખી અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાાને સદરહુ મિલકત આજરોજ વેચાણ આપીએ છીએ.

(૧૫) સદરહુ સ્કીમ અંગેના રજુ થયેલા દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટો કોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડથી ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્રવારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે

(૧૬) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીકચર અંગે ફીટીંગ અંગે ઈલેક્ટ્રીકટ વાયરીગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનુ બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ કબુલ મંજુર રાખેલ છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે

(૧૭) હાલમાં સદરહું સ્કીમ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવવામાં સમય લાગે તેમ હોઈ સદરહુ બંગલાનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી એકતરફવાળા કરી આપીએ છીએ પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ અન્વયે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન લાવી આપેથી સદરહુ બંગલાનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે

વધુમાં સદરહુ બંગલાનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહુ બંગલા અંગેના કરવેરાઓ લાઈટોના ખર્ચઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ , સ્ટ્રીટ લાઈટ , અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેક્ટ્રીકટ પંપો, કોમન પ્લોટ નું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન તેઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય બંગલાના માલીકો બંધાએલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહીતી મેળવીને ચુકવવાની છે તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એકતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો બંધાએલા નથી.

(૧૮) સદરહુ બંગલાના વેચાણ બાદ પાંચ (૫) વર્ષની સમય મર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી બાંધકામ વર્કશીપની લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાના લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના બંગલાના હોલ્ડરો દ્રવારા વેચાણ લીધેલ મીલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવે કે કોઈ બંગલાના હોલ્ડર દ્રવારા સહીયારી વપરાશની મીલકતોમાં તોડ ફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે બંગલાના સ્ટ્રકચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી જે તે બંગલાના હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માગણી કરી શકશે નહી કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાંણાકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(૧૯) હવે પછીના સદરહુ બંગલાના તમામ પ્રકારના વેરાઓ,
ચાર્જીસ જમીનનો મહેસુલ કર એજયુકેશન ટેક્ષ, પાણી વેરો, વિગેરે રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સ્કીમના તમામ હોલ્ડરની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે. અને રહેશે આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા માર્જીનમાં વિગરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતર ખર્ચ અને બોરમાંથી પાણી મેળવવાનું છે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ ઈલેક્ટ્રીકટ મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ કોમન પ્લોટનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર

સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહિયારી ચુકવવાની થાય,તેની તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર ચુકવશે જ તેની ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાલાને આપેલ છે.

(૨૦) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી મિલકતોનેા બીજીતરફવાળા ઉપયોગ કરતા હોય કે ન કરતાં હોય તો પણ મેઈન્ટેનન્સ સારૂ સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય તરીકે નકકી કરેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ,ડીપોઝીટ,તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે અનુસારનું માસીક/વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ તથા અન્ય જે કોઈ વહીવટી ફાળા ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ વખતો વખત સમયસર મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં જમાકરાવવાની રહેશે જો તમો બીજીતરફવાળા દ્રવારા આવી રકમ જમા કરાવવામાં આવશે નહી તો તમો બીજીતરફવાળા ને સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા ગુમાવશે તેમજ તેની સામે પ્રવર્તમાન નીતિ નિયમો અનુસાર સહિયારી સગવડતાઓના વપરાશ હકક રદ્દ કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહી બીજીતરફવાળાના ખર્ચે હાથ ધરવામાં આવશે.

(૨૧) બીજીતરફવાળા તેમના માલીકીના બંગલાની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવો કોઈ ગેરકાયદેસર /અસામાજીક ધંધો કરશે/કરાવશે નહી, જેનાથી બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલીકોને કોઈ નુકશાન થાય.

(૨૨) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફકત રહેણાંકના હેતુ સારુ કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ,કંપની ગેસ્ટ હાઉસ ,ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ ધાર્મીક પ્રવૃત્તિ ડેરી-પાર્લર, કન્સલસ્ટેશન ,નર્સિંગ હોમ,હોસ્પીટલ,લેબોરેટરી ,વિડીઓ ,ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર ,સાયબર કાફે,ટયુશન અને કોચિંગ કલાસીસ સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારૂ કરી શકશે નહી.

(૨૩)	સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી.

(૨૪)	બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીકસચર્સ અંગે, ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન મુજબનુ બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવીષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે

(૨૫)	સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનીટ એકતરફવાળા દ્રવારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારૂનો તમામ વહીવટ અમો એકતરફવાળા દ્રવારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારૂની રકમો એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

(૨૬)	સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે બીજીતરફવાળાએ જે રકમ એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે તે રકમની રીસીપ્ટ બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલીછે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ રકમની રીસીષ્ટ કે પહોચો મેળવવાની બાકી રહેતી નથી કે કોઈ રીસીપ્ટ આપવાની રહેતી નથી તે હકીકત બંન્ને પક્ષકારોએ જાહેર કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરેલ છે.

(૨૭)	સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક અવિભાજય બંગલા તરીકે વેચાણ આપેલ છે તેથી ભવીષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ બંગલાના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી બારણા તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય

જગ્યામાં બારી બારણાં મુકી શકશે નહી કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરા પાડી શકશે નહી

(૨૮) બીજીતરફવાળાને સદરહુ બંગલાના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તાડશે તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી ઉપરાંત સમગ્ર સ્કીમના બાહય દેખાવને વિપરીત અસર થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરી શકશે નહી આમ સ્કીમના દરેક સભ્યોએ બંગલાના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર નથી અને કરશે તો તેવા તમામ ફેરફાર અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે સ્કીમના અન્ય બંગલાના માલીકો કાયદેસરની કાર્યવાહી તેમના માલીક સામે કરશે.

(૨૯) બીજીતરફવાળા પોતાના બંગલામાંથી કચરો કે ગંદકી જેવી વસ્તુઓ બહાર નાંખશો નહી તેમજ અન્ય યુનીટની આગળ કે ઉપર નાંખશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૩૦) બીજીતરફવાળાને બંગલાનો કબજો સોપ્યા પછી જો લોકલ ઓથોરીટીના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમના બંગલામાં કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબાદારી થશે નહી.

(૩૧) એકતરફવાળા દ્રવારા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી કોઈપણ શરતો અને સમજુતિઓનું બીજીતરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગના કારણસર એકતરફવાળાએ બીજતરફવાળા સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ તેવા વિલંબથી એકતરફવાળાના હકકોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહી

(૩૨) તમો બીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણો છો કે હાલમાં થયેલ બાંધકામ ખુબજ સારી ગુણવત્તાનુ છે તથા તેમાં પાણીના લીકેજની કે અન્ય કોઈ જ ખામીઓ રહેલ નથી પરંતુ યુનીટમાં સંડાસ,બાથરૂમ,

ક્ચિન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે પાણી જે સહેલાઈથી પ્રસરી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી ચુવે છે આવુ લીકેજ બાંધકામની સારી ગણવત્તા હોય તો પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈટલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ધરતી કંપના હળવા આંચકા પાઈપના જોડાણને ઢીલા કરી શકે છે. અને એકતરફવાળા તે માટે જવાબદાર ગણાશે નહી

(૩૩) સદરહુ બંગલાના બારણાં લાકડામાંથી બનાવેલ હશે તો તે લાકડું ચોમાસમાં ભેજને કારણે ફુલે છે તે બાબત સામાન્ય છે તેવે વખતે બારણાં બંધ કરવામાં તરલીફ થાય તે પણ સ્વભાવિક છે વધુમાં જે સ્ટોપરો વિગેરે વાપરવાની છે તે પણ ચોમાસામાં કટાય તેવો સંભવ છે. આવી કુદરતી ઘટનાઓ સામે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી.

(૩૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે " **સન બંગલોઝ** " તરીકે ઓળખાશે તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી

(૩૫) સદરહુ મીલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મીલકત ધરાવનારે સર્વિસ સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે. તથા નિયમો અનુસાર ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો ટ્રાન્સફર કરીને તેવા બંગલાનો કબજો સોપવાનો નથી તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા બંગલો ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોનું પાલનકરવાનુ છે સદરહુ બંગલાનુ વેચાણ દ્રવારા કે અન્ય રીતે જે કોઈ વ્યકિત પેઢી કે કંપનીને તમો બીજીતરફવાળા ટ્રાન્સફર કરો તો તે વ્યકિતએ સર્વિસ સોસાયટી દ્રવારા તૈયાર કરવામાં આવે નિતી નિયમો અંગેના સોગંદનામુ ઈન્ડીમીનીટી બોન્ડમાં તેમની સહીઓ આપવાની રહેશે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન સદરહુ બંગલાના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનુ રહેશે તેવી સ્પષ્ટાથી કબુલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજીતરફવાળા તેમના બંગલા અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકે છે વળી જો

બીજીતરફવાળા સદરહુ બંગલા ઉપર કોઈ નાંણાકીય સંસ્થા/બેન્કનો ચાર્જ/માર્ગેજ કે લિયન ઉભા કરે તો તેની જાણ સર્વિસ સોસાયટીને કરવાની રહેશે.

(૩૬) એકતરફવાળા દ્રવારા બાંધવામાં આવેલ **સન બંગલોઝ** સ્કીમના પાસ કરેલ નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તથા બાંધકામ ગુણવત્તા બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલન્ટંટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે સદરહુ મીલકત અંગેના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈજ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર નથી **સન બંગલોઝ** નામથી ઓળખાતી બંગલાની સ્કીમમાં આવેલ **....ટાઈપ**ના **બંગલા નંબર-.......**વાળી મિલકતનો જમીનના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેનો જમીનનો નેટ **પ્લોટ એરીયા ..... ચોરસ મીટર** આવેલ છે.તેમજ વ.વ.કોમન જગ્યા પૈકી ખરીદનારના હિસ્સાની વ.વ...... **ચોરસ મીટર** જમીન કે જેની કયારેય કકડાવાર વહેચણી ના થઈ શકે તે સહીતની જમીન તથા તેમાં આવેલ **.........ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વરંડા એરીયા .... ચોરસ મીટર,બાલ્કની એરીયા .... ચોરસ મીટર** તથા **વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)કુલ બાંધકામ વાળી મીલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હકકો તથા સ્કીમની કોમન પ્લોટ તથારોડ રસ્તાની જમીનોમાં વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતાં સહીયારા હકકો તથા સહીયારી સગવડો માના વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતાં સહીયારા વપરાસી હકકો અન્ય યુનિટ હોલ્ડર સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાની શરતે વેચાણ કરેલ છે.

(૩૭) સદરહુ વેચાણ આપેલ મીલકતનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ ૨૦૧૬ (રેરા)પ્રમાણે **કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વરંડા એરીયા .... ચોરસ મીટર,બાલ્કની એરીયા .... ચોરસ મીટર** તથા **વોશ એરીયા ..... ચોરસ મીટર મલી કુલ કારપેટ એરીયા ચોરસ મીટર-....... છે.** જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ મીલકતની મીલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ બંગલાનો બિલ્ટપ એરીયા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્રવારા

પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર છે. અને એ રીતે બિલ્ટપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવામાં આવેલ છે

(૩૮) હવે સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મીલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો સકસેસરો,ઉત્તરાધિકારો ઈત્યાદી સદરહુ સ્કીમના હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમો ઠરાવો તથા કાયદાને આધિન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે રહેણાંક માટે વેચાણ આપેલ યુનિટ ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજની શરતોને આધીન ભોગવે,વસે,વસાવે,વેચે,સાટે,

ગીરો,બક્ષીસ આપે યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે તેમજ સદરહુ મીલકતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધી સિધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નશીબનુ છે. અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેના વંશ વાલી વારસો વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક હિસ્સો કે હિત સબંધ રહયો નથી.

(૩૯) સદરહુમીલકતના આજદીન સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ,ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ ,બેટરમેન્ટ ટેક્ષ ,વિશેષ ધારો શિક્ષણવેરો,વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે તથા સદરહુ મીલકતના પ્રત્યક્ષ કબજો સોપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહુ બંગલાના ટેક્ષો ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાલાની રહેશે. તથા બાંધકામ અંગેનો સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી પણ તમો બીજીતરફવાલાએ ભરવાનો રહેશે.

(૪૦) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુ ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઈ ભાગ અમોએ કોઈને ગીરો બક્ષીસ વેચાણ ગેરન્ટી સ્યોરીટી બનાખત ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોનેકોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી આમ આ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હકકો સંપર્ણ પણે ચોખ્ખા અને

વેચાણ પાત્ર છે જે બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૪૧) સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલાં અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસતાર જમીન તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૪૨) સદરહુ મિલકતની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનો ચાર્જ ,જી.ઈ.બી.નો ચાર્જ ,લીગલ ફી, જી.એસ.ટી. ,સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી ,અર્ધસરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની રહેશે.

(૪૩) તકરારનુ નિરાકરણ

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું પરસ્પરથી સંપથી લાવવાો જોઈશે.પરસ્પર સંપથી તકરારાનુ નીરાકરણ ન થાય તેવા કીસ્સામાં સ્થાવર મીલકત(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તે તકરાર રેરા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૪૪) કરાર રદ્દ કરવા બાબત(પરિવર્તનક્ષમતા)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અને અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો અથવા યથા પ્રંસગ અથવા લાગુ પડતાં કાયદાઓ અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા

રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારને બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે રીતેજ કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(૪૫) સદરહું પ્રોજેક્ટની બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એફ.આઈ./કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હીસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૪૬) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખેના **રૂપિયા-......... , અંકે રૂપિયા ....પુરા** નો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, દસ્તાવેજ, ટાઈટલની નકલો તમો બીજીતરફવાળાને સોપેલ છે.

(૪૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે.

(૪૮) **પરિશિષ્ટ**

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૬૮૪ ,૬૮૪ પૈકી ૧, ૬૮૭/૨,૭૧૭/૧ તથા ૭૧૭/૨, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં થાય છે જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૫+ ૫૯+ ૮૭/૨ આપવામાં આવેલ છે.તેના **૪૪૨૩-૦૦** ચોરસ મીટર બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **સન બંગલોઝ** નામની યોજનામાં આવેલ **.......ટાઈપ**ના **બંગલા નંબર-............**વાળી મિલકતનો જમીનના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેનો જમીનનો નેટ **પ્લોટ એરીયા ....ચોરસ મીટર** આવેલ છે.તેમજ વ.વ.કોમન જગ્યા પૈકી ખરીદનારના હિસ્સાની વ.વ. ....**ચોરસ મીટર** જમીન કે જેની કયારેય કકડાવાર વહેચણી ના થઈ શકે તે સહીતની જમીન તથા તેમાં આવેલ **........... ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વરંડા એરીયા .... ચોરસ**

મીટર,બાલ્કની એરીયા ....ચોરસ મીટર *તથા* **વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** *(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)કુલ કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હકકો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ -રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વાપર ઉપયોગ તથા સહિયારી સગવડતા ઓના વગર વહેચાયેલા વરાડે પડતાં સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ લખી આપેલ છે.*

સદર બંગલા નંબર-.......ના ખુંટ ચારનું વર્ણન નીચે પ્રમાણે છે.

પુર્વે:-

પશ્ચિમે:-

ઉત્તરે:-

દક્ષિણે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી અકકલ હોશીયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય બીનકેફ હાલતમાં વાંચી વંચાવી સાંભળી સમજી વિચારી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસો સકસેસરો એસાઈનીઓ એકઝીકયુટરો એડમીનીસ્ટ્રેટરો,ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે તે સહી ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

મુકામ-કલોલ, તારીખ-

જોગ લખી આપનાર:- એકતરફવાળા:-

મે.સનસાઈન ઈન્ફ્રાકોન

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી

લાલાભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ

....

લાલાભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ

સાક્ષી

....

....

મિલકતનો ફોટો

મિલકતનુ પોસ્ટલ સરનામુ:- **બંગલા નંબર-**

સન બંગલોઝ *મોજે કલોલ,*

તા.કલોલ, જી.ગાંધીનગર

લખી આપનારની સહી :- ....

લખાવી લેનારની સહી :- ....

મિલકતનો ફોટો

મિલકતનુ પોસ્ટલ સરનામુઃ- **બંગલા નંબર-........**

સન બંગલોઝ *મોજે બોરીસણા,*

તા.કલોલ, જી.ગાંધીનગર

લખી આપનારની સહી :- ....

લખાવી લેનારની સહી :- ....

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ઠ

ફોટો અગુંઠાની છાપ

જોગ લખી આપનારઃ- એકતરફવાળાઃ-

મે.સનસાઈન ઈન્ફ્રાકોન

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી

લાલાભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ

....

લાલાભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ

લખાવી લેનારઃ બીજીતરફવાળાઃ-